

Tribunale di Pisa

Avviso di vendita immobiliare

Telematica asincrona

Primo Esperimento di Vendita

**nella Liquidazione Giudiziale n. 2/2022 e nella liquidazione dei beni dell'eredità
giacente R.G. n. 2395/2024 Lotto 2**

Il Prof. Avv. Claudio Cecchella, Curatore della L.G. n. 2/22 nonché delegato dal Curatore dell'eredità giacente n. 2395/2024 di *omissis*

AVVISA

che il giorno **14 Gennaio 2026** alle ore **15:30** e seguenti si procederà all'**apertura delle buste telematiche**, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto della **PIENA PROPRIETA' DEL 100%** dei beni immobili posti in vendita LOTTO 2, meglio descritto nella perizia estimativa in atti, consistente in:

Appartamento per civile abitazione (A/2) sito in Pisa, via Francesco Rismondo n. 39, censito al N.C.E.U. di detto Comune, fg. 19, part. 403, sub. 23, con annesso locale di deposito (C/2), ivi censito, fg. 19, part. 403, sub. 11.

Deve segnalarsi che, anche se la perizia di stima in atti ha ad oggetto i soli diritti *pro quota* del 50% di proprietà della L.G. n. 2/2022, la presente vendita comprende anche il restante 50% dei diritti di proprietà di competenza della Curatela dell'eredità giacente n. 2395/2024 della *omissis*, la quale ha rilasciato in data 23.10.2025 procura a vendere al Curatore della liquidazione giudiziale n. 2/2022, (Procura speciale ai rogiti della Dott.ssa Sabrina Casarosa Rep n. 38477).

Si precisa inoltre che con il decesso della sig.ra *omissis* si è estinto il diritto di abitazione a favore della stessa quale coniuge superstite indicato a pag. 23 della perizia.

La presente vendita prevede quale specifico onere in capo all'aggiudicatario del LOTTO 2, di acquistare lo *stock* dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile posto in vendita, per l'ulteriore specifico prezzo di vendita già determinato in misura definitiva di € 4.000,00 (euro quattromila importo non soggetto ad offerte in aumento), pertanto in sede di presentazione della domanda dovrà essere allegata alla busta telematica, a pena di inammissibilità, anche l'offerta di acquisto di detti beni mobili.

Gli immobili di cui al seguente Lotto 2 saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

Prezzo base: € 376.000,00 (trecentosettantaseimila euro e zero zero centesimi)

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila euro e zero zero centesimi)

INFORMAZIONI UTILI				
Curatore:	Prof. Avv. Claudio Cecchella, con studio in Pisa, Via San Martino n. 51, tel. 050.26205, e-mail cecchellalawyer@gmail.com Pec claudio.cecchella@pecordineavvocatipisa.it			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .			
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (L.G. 2/2022), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona			
Gestore della vendita telematica:	EdicomFinance S.r.l.			
Termine presentazione offerte:	13.01.2026	ore	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale inizio della gara:	14.01.2026	ore	15.30	

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Pisa, via Francesco Rismondo n. 39, posto al piano quarto (quinto da terra) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori.

L'accesso avviene direttamente dalla predetta via tramite resede e vano scale condominiali (precisamente con ingresso a destra del piano scale). È composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, salottino, corridoio, tre camere, ripostiglio, due bagni e due terrazzi. Completa la proprietà un ampio locale di sgombero al piano terra (con accesso sia dal lato est del cortile a comune sia dal vano scale a comune, ed è il secondo da sinistra) e da un vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura a comune, lato est, ed è il secondo da sinistra.

Confini: L'appartamento confina a nord, est ed ovest con con cortile a comune (sub. 25), ad ovest con vano scala a comune, vano ascensore e con proprietà terzi, salvo se altri. Il locale di sgombero confina a nord con proprietà terzi, a sud con proprietà terzi, ad est con cortile a comune ed ovest con corridoio interno di accesso a comune, salvo se altri.

Il ripostiglio confina a nord con porzione di sottotetto condominiale, a sud con terrazza condominiale, ad ovest con proprietà terzi, salvo se altri.

Rappresentazione catastale: Rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Pisa, Fg 19, Part. 403, sub. 23, Cat. A/2, Classe 3; Cons. 9, Sup. Cat. 180 mq, Rendita € 1.517,61; Fg 19, Part. 403, sub. 11, Cat. C/2, Classe 4; Cons. 30, Sup. Cat. 34 mq, Rendita € 150,29.

Il CTU precisa che sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della tamponatura della finestra del locale soggiorno.

Parti comuni: Fanno parte dell'unità immobiliare posta in vendita la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., con particolare riferimento al vano ascensore, al vano scale, al resede condominiale ed alla terrazza di copertura.

Servitù: Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

Occupazione: L'appartamento risulta libero da persone.

Provenienza: I beni oggetto di vendita sono pervenuti ai debitori per atto di compravendita del 30.04.1980 ai rogiti notaio Dott.ssa Maria Grazia Boggioni di Cascina (PI), rep. n. 51940, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 22.05.1980, reg. gen. 6010, reg. part. 4370.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dalle ricerche effettuate dal CTU presso gli archivi del Comune di Pisa risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 380 del 2.12.1958 e successivo rinnovo del 2.12.1959 per la costruzione del fabbricato;
- Decreto di abitabilità n. 4617 del 28.12.1961;
- Domanda di Concessione edilizia in sanatoria prot.gen. n. 45729 del 31.12.1986 e relativo rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 8676 del 13.07.2001 inerente modifiche all'appartamento e Concessione edilizia in sanatoria n. 8677 del 13.07.2001 inerente modifiche al locale di sgombero posto al piano terra.

Le predette concessioni sono chiuse e rilasciate dal Comune di Pisa, ma non sono mai state ritirate dalla proprietà.

Per quanto riguarda il condominio, risultano depositate le seguenti pratiche:

- CILA n. 5305 e n. 5307 del 2022 per interventi per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico (ecobonus 110%), alla data della CTU tali interventi non risultano iniziati.

Il CTU precisa che nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pisa approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04.05.2017 e aggiornato con la variante denominata *“Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016”* e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26.11.2019, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona Q3b *“assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo”* e gli interventi ammessi risultano normati dall’art.1.2.2.3 delle NTA di riferimento.

In ogni caso, circa la consistenza e regolarità urbanistica, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Andrea Collavoli che deve essere consultata dall’offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Impianti: Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Lo stesso sarà rilasciato al momento del rogito di compravendita. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In ogni caso l’aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l’adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero di responsabilità, pertanto, per le parti cedenti da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Vincoli o oneri condominiali: Il fabbricato condominiale che ricomprende l’appartamento in oggetto è amministrato da *omissis*.

Dalla documentazione trasmessa dall’Amministratore del condominio in data 29.04.2025 gli oneri non pagati relativi all’ultimo biennio per i quali l’aggiudicatario è obbligato solidalmente al pagamento, ai sensi dell’art. 63 c.4 disp.att. c.c., risultano ammontanti a circa € 17.069,67.

In ogni caso, considerato che, come detto, ai sensi dell’art. 63 c.4 disp. att.c.c.: *“Chi subentra*

nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" è onere dell'offerente verificare l'ammontare preciso degli oneri non pagati, essendo l'importo sopra precisato solo indicativo e soggetto a modifiche.

Il nominativo dell'Amministratore del condominio sarà fornito dal Curatore della liquidazione giudiziale su richiesta.

Stock beni mobili presenti nel Lotto 2

All'interno dell'immobile sono presenti vari componenti di arredo (cucina attrezzata, mobili da soggiorno e da camera, arredi bagno *et similia*) meglio descritti nell'elenco allegato e pubblicato unitamente al presente avviso.

I beni mobili ivi presenti si presentano in buono stato di conservazione e risultano idonei all'uso cui sono preposti.

L'aggiudicatario del bene immobile sarà tenuto all'acquisto anche del compendio mobiliare *ut supra* al prezzo fisso di € 4.000,00, non soggetto a rilanci né a ribassi.

Modalità di vendita asincrona

Gli interessati all'acquisto - esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del

13.01.2026

1) Deposito delle offerte

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **"Liquidazione Giudiziale n. 2/2022"**, al seguente codice Iban: **IT65R0707514000000000735727** su c/c acceso presso l'istituto Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria, filiale di Pisa, via di Pratale 1.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura.

Il bonifico, con causale **"L.G. n. 2/2022", Lotto 2, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo

può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’art. 490, c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all’indirizzo di posta elettronica certificata claudio.cecchella@pecordineavvocatipisa.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio @giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenta la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente. Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

2) Contenuto dell’offerta

L’offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, 2°

comma, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (L.G. n. 2/2022);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto 2);

e) l'indicazione del Curatore incaricato alle operazioni di vendita (Prof. Avv. Claudio Cecchella);

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base;

h) l'offerta di acquisto al prezzo di € 4.000,00 dello *stock* dei beni mobili presenti negli immobili da allegarsi alla busta telematica;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto per il Lotto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

- n) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'elenco dei beni mobili e dell'avviso di vendita.

3) Allegati all'offerta

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

l) qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, c.p.c., per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura della Liquidazione Giudiziale n. 2/2022.

m) offerta per l'acquisto dello stock dei beni mobili.

4) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate;
- le offerte di acquisto **prive dell'ulteriore offerta avente ad oggetto l'acquisto dello stock di beni mobili in esso contenuti per il prezzo di € 4.000,00.**

5) Modalità della vendita telematica

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento *online*.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Curatore solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il Curatore, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il Curatore, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari e inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in ordinanza di delega e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. A tal fine, il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di

assicurare l'anonimato. In caso di presentazione di più offerte il Curatore invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. **La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.** Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti - c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il Curatore, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

6) Regime delle vendite giudiziarie

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, previa prenotazione tramite la funzione "*PRENOTA VISITA IMMOBILE*", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**L.G. 2/2022**), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Laddove il diritto di visita non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al Curatore.

b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico – il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni, se dovuti, nonché dei compensi e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura) che competono al Notaio incaricato di curare il rogito di compravendita di trasferimento, notaio che sarà scelto dal curatore della liquidazione giudiziale;

e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

f) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di legge;

h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli di ogni genere, che saranno cancellate a cura e spese delle parti venditrici, ciascuno per quanto di competenza. Per la quota rientrante nell'attivo della liquidazione giudiziale la cancellazione avverrà per ordine del giudice delegato, mentre per la quota appartenente all'eredità giacente previo consenso dei creditori iscritti. Si precisa che i creditori ipotecari

iscritti alla data del presente avviso di vendita hanno prestato il consenso alla cancellazione al momento del versamento del saldo prezzo e dell'importo a loro spettante in base al piano di riparto in relazione alla quota della Curatela dell'eredità giacente.

Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni degli eventuali sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, se esistenti, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

l) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, a eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

m) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie; eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode, al Curatore o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

o) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

7) Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente i saldi dei prezzi. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

b) consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale, n. **2/2022**".

Le spese vive di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, e gli onorari notarili sono a intero carico

Pisa, 27.10.2025

Prof. Avv. Claudio Cecchella